UCHWAŁA NR III/8/2018

RADY GMINY CZOSNÓW

z dnia 19 grudnia 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Wrzosówka, miejscowość Janów Mikołajówka, część miejscowości Sowia Wola i część miejscowości Brzozówka

[tekst ujednolicony w związku z rozstrzygnięciem nadzorczym Nr WNP-I.4131.226.2018.AK z 18 stycznia 2019 r.]

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945) w związku z uchwałą Nr XXXV/274/2017 Rady Gminy Czosnów z dnia 27 lutego 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Wrzosówka, miejscowość Janów Mikołajówka, część miejscowości Sowia Wola i część miejscowości Brzozówka, po stwierdzeniu że niniejszy plan nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czosnów uchwalonego uchwałą Nr XXXVII/380/2014 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 czerwca 2014 r., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Wrzosówka, miejscowość Janów Mikołajówka, część miejscowości Sowia Wola i część miejscowości Brzozówka, zwany dalej planem.

2. Uchwała składa się z następujących, integralnych części:

1) tekstu planu, stanowiącego treść uchwały;
2) rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącego załącznik nr 1;
3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2;
4) rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik nr 3.

§ 2. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

1) granicy obszaru objętego planem;
2) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalnej linii zabudowy;
4) strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
5) wymiarowania;
6) przeznaczenia terenów, oznaczonego odpowiednio symbolem literowym i numerem

wyróżniającym je spośród innych terenów.

§ 3. Rysunek planu zawiera oznaczenia informacyjne, niebędące ustaleniami planu, określające:
1) granice administracyjne;
2) numer AZP stanowiska archeologicznego;
3) orientacyjną powierzchnię terenu.

§ 4. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:
1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci poniżej 10º;
2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie można budować:
   a) budynków, biorąc pod uwagę ich zewnętrzny obrys, do którego nie wlicza się schodów, pochylni, ganków, balkonów, zadaszeń dojść do budynków, tarasów oraz wykuszy,
   b) budowli za wyjątkiem parkingów, budowli infrastruktury technicznej, urządzeń budowlanych;
3) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej, bądź powierzchni użytkowej zlokalizowanych na działce budynków;
5) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej, bądź powierzchni użytkowej zlokalizowanych na działce budynków;
6) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych planem:
1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zachowania zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN1;
2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN2;
3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej, oznaczone na rysunku planu symbolem ME;
4) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem R;
5) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;
6) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem WS;
7) tereny dróg publicznych klasy L (lokalnej), oznaczone na rysunku planu symbolem KDL;
8) tereny dróg publicznych klasy D (dojazdowej), oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;
9) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
10) tereny ciągu pieszo-jezdnego, oznaczone na rysunku planu symbolem KPJ.

§ 6. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:
1) zasad ochrony przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu;

2) zasady ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 7. Ustala się jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami KDL, KDD i KPJ.

Rozdział 2
Kształtowanie i ochrona ładu przestrzennego

§ 8. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
1) cofnięcie w głąb działki budowlanej nowo budowanych bram wjazdowych o minimum 2,0 m w stosunku do linii rozgraniczającej dróg, jeżeli działka sąsiaduje z drogą o szerokości mniejszej niż 6,0 m;
2) dopuszczenie usytuowania na działce budowlanej więcej niż jednego budynku o funkcji podstawowej (za wyjątkiem budynków w zabudowie bliźniaczej) i takie ich usytuowanie względem siebie, aby możliwy był podział terenu na działki zgodny z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustalonymi w Rozdziale 9 planu.

Rozdział 3
Ochrona środowiska

§ 9. W zakresie ochrony środowiska ustala się:
1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, za wyjątkiem przedsięwzięć służących realizacji celów publicznych;
2) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
3) odprowadzanie ścieków w sposób zapewniający ochronę przed zanieczyszczeniem gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;
4) gromadzenie odpadów w urządzeniach przystosowanych do ich przechowywania, umieszczanych w osłoniętych miejscach, na podłożu nieprzepuszczalnym.

§ 10. W rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu dla poszczególnych rodzajów terenów tereny oznaczone symbolem MN1, MN2, ME wskazuje się jako tereny mieszkaniowe jednorodzinne.

§ 11. 1. Obszar objęty planem położony jest w granicach strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru

Chronionego Krajobrazu. Mają tu zastosowanie nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2. Obszar objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222. Mają tu zastosowanie nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 4
Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 12. 1. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne o nr ew. AZP 53-63/9, AZP 53-63/10, AZP 54-63/13, AZP 54-63/14, AZP 54-63/20, AZP 54-63/24), w granicach wyznaczonych na rysunku planu strefą ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego.

2. W odniesieniu do zabytków archeologicznych, o których mowa w ust. 1, mają zastosowanie ograniczenia, zakazy i nakazy określone przepisami odrębnymi związanymi z ochroną i opieką nad zabytkami, w tym w szczególności dotyczącymi zabytków archeologicznych.

Rozdział 5
Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 13. Obszar objęty planem znajduje się w całości w strefie ochronnej kompleksu wojskowego nr 7205. Mają tu zastosowanie przepisy odrębne związane z ustanowieniem strefy w tym w szczególności zakaz budowy obiektów budowlanych o wysokości większej niż 13,0 m.

§ 14. W związku z położeniem obszaru planu w otoczeniu lotniska ustala się zakaz budowy obiektów budowlanych powyżej 148,0 m. n.p.m.

Rozdział 6
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 15. 1. W obrębie planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalną powierzchnię działki:
   a) dla terenów MN1 na 1000 m^2,
   b) dla terenów MN2 na 1200 m^2,
   c) dla terenów ME na 2400 m^2,
2) minimalną szerokość frontu działki na 20,0 m;
3) kąt położenia działki względem pasa drogowego drogi, z której jest obsługiwana od 75º do 90º.

Rozdział 7
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 16. Jako podstawowy układ komunikacyjny ustala się tereny gminnych dróg publicznych klasy L (lokalnej) i D (dojazdowej) oznaczonych symbolem odpowiednio KDL, KDD.

§ 17. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez ul. Wojska Polskiego oznaczoną symbolem KDL2.

§ 18.1. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania dla terenów MN1, MN2, ME:

- minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,
- minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni obiektów usługowych.

2. Miejsca do parkowania, o których mowa w ust. 1 należy lokalizować w granicy działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny.

3. W zakresie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się realizację zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8
Zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 19. 1. Ustala się dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

2. Ustala się obsługę istniejących i projektowanych obiektów budowlanych z sieci infrastruktury technicznej, poprzez istniejące i projektowane przewody magistralne i sieć rozdzielczą, oraz poprzez urządzenia lokalne.

§ 20. Dla infrastruktury technicznej ustala się:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
   a) zaopatrzenie z gminnej sieci wodociągowej o minimalnej średnicy 90 mm, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych w szczególności dotyczących rozwiązań indywidualnych,
   b) zaopatrzenie z istniejących stacji uzdatniania wody obsługujących miejscowości,
   c) uwzględnienie wymogów przeciwpożarowych w zakresie lokalizacji hydrantów zewnętrznych;
2) w zakresie odprowadzania ścieków:
   a) odprowadzanie do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych w szczególności dotyczących rozwiązań indywidualnych,
   b) minimalną średnicę sieci kanalizacji sanitarnej na 200 mm,
   c) odprowadzenie do oczyszczalni ścieków obsługującej miejscowości;
3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych odprowadzanie powierzchniowo lub do sieci kanalizacji deszczowej;
4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
   a) zaopatrzenie z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV i niskiego napięcia nN, po rozbudowie o nowe stacje transformatorowe SN/nN,
   b) dla wnętrzowych stacji transformatorowych zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej, na której są zlokalizowane, dopuszczenie budowy 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy,
   c) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy

nieprzekraczającej 100kW, za wyjątkiem urządzeń wykorzystujących siłę wiatru;

5) w zakresie gospodarki odpadami unieszkodliwianie zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami;
6) w zakresie dostarczania ciepła zaopatrzenie z indywidualnych źródeł wykorzystujących paliwa nisko emisyjne lub niepowodujących emisji;
7) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy oraz budowy sieci i obiektów.

Rozdział 9
Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania

§ 21. Budowę:

- obiektów niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę za wyjątkiem wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
- ścieżek, dojść i dojazdów do budynków i działek budowlanych,
- dróg wewnętrznych,
- oświetlenia,
- sieci gazowych,
- sieci elektroenergetycznych obejmujących napięcie znamionowe wyższe niż 1 kV i nie wyższe niż 15 kV,

traktuje się jako zagospodarowanie uzupełniające i towarzyszące zagospodarowaniu terenu wynikającemu z przeznaczenia terenu i dopuszcza się ją na wszystkich terenach jeśli nie stoi to w sprzeczności z ustaleniami planu dla poszczególnych terenów oraz przepisami odrębnymi w szczególności z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§ 22. 1. Ustala się dopuszczenie utrzymania i przebudowy istniejącej zabudowy z zachowaniem istniejących parametrów, gabarytów i wymiarów.

2. Ustala się dopuszczenie rozbudowy istniejących budynków z zachowaniem istniejącej funkcji, z dopuszczeniem zachowania liczby kondygnacji, wysokości, geometrii dachu, nachylenia połaci, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

3. Ustala się, iż rozbudowa istniejących budynków, które w części lub całości znajdują się w pasie między linią rozgraniczającą drogi publicznej lub drogi wewnętrznej lub linią rozgraniczającą teren lasów lub linią rozgraniczającą wód powierzchniowych śródlądowych a nieprzekraczalną linią zabudowy może nastąpić jedynie bez zbliżania się do linii rozgraniczającej w/w dróg lub linii rozgraniczającą teren lasów lub linią rozgraniczającą wód powierzchniowych śródlądowych.

§ 23. W zakresie powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się:

1) dopuszczenie mniejszej powierzchni działek, niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów, celem powiększenia działek sąsiednich oraz pod budowę urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
2) dopuszczenie wykorzystania pod zabudowę działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów, jeżeli ich powierzchnia uległa zmniejszeniu w skutek wydzielania działki na cele dróg publicznych oraz urządzeń infrastruktury

technicznej;

3) dopuszczenie wykorzystania pod zabudowę działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów, jeżeli zostały one wydzielone przed dniem wejścia w życie uchwały;
4) dopuszczenie wydzielania dróg wewnętrznych stanowiących dojazdy do działek budowlanych o minimalnej szerokość 5,0 m.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem MN1.1, MN1.2, MN1.3, MN1.4, MN1.5, MN1.6, MN1.7, MN1.8, MN1.9, MN1.10 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zachowania zabudowy zagrodowej;
2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa;
3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
   a) zabudowę w formie budynków wolno stojących oraz w formie budynków bliźniaczych,
   b) zakaz zabudowy w formie budynków szeregowych i grupowych,
   c) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym 3-cia jako poddasze użytkowe,
   d) wysokość zabudowy do 11,0 m,
   e) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20º do 45º;
4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków gospodarczych i garażowych:
   a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
   b) wysokość zabudowy do 6,0 m,
   c) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20º do 45º;
5) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
   b) dla budynków gospodarczych i garażowych o długości większej niż 6,5 m i wysokości większej niż 3 m zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej, na której są zlokalizowane, dopuszczenie ich sytuowania w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
   c) maksymalną intensywność zabudowy na 0,5,
   d) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,
   e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 60%,
   f) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksymalnie na 0,25,
   g) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na:
   - 800 m^2 dla jednego segmentu bliźniaczego lub budynku wolno stojącego - w przypadku podłączenia ich do kanalizacji sanitarnej,
   - 1000 m^2 dla zabudowy wolno stojącej w przypadku braku podłączenia budynku do kanalizacji sanitarnej.

   2. Dla terenu MN1.1. w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 12.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem MN2.1, MN2.2, MN2.3, MN2.4, MN2.5, MN2.6, MN2.7, MN2.8, MN2.9, MN2.10, MN2.11, MN2.12 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa;
3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) zabudowę w formie budynków wolno stojących oraz w formie budynków bliźniaczych,

b) zakaz zabudowy w formie budynków szeregowych i grupowych,

c) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym 3-cia jako poddasze użytkowe,

d) wysokość zabudowy do 11,0 m,

e) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20º do 45º;

4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków gospodarczych i garażowych:

a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,

b) wysokość zabudowy do 6,0 m,

c) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20º do 45º;

5) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych o długości większej niż 6,5 m i wysokości większej niż 3 m zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej, na której są zlokalizowane, dopuszczenie ich sytuowania w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;

c) maksymalną intensywność zabudowy na 0,5,

d) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 70%,

f) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksymalnie na 0,25,

g) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na:

- 800 m^2 dla jednego segmentu bliźniaczego lub budynku wolno stojącego - w przypadku podłączenia ich do kanalizacji sanitarnej,
- 1200 m^2 dla zabudowy wolno stojącej w przypadku braku podłączenia budynku do kanalizacji sanitarnej.

2. Dla terenów MN2.1, MN2.2, MN2.9, MN2.11 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 12.

§ 26. Dla terenów oznaczonych symbolem ME1, ME2, ME3, ME4, ME5, ME6 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej;

2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa;

3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) zabudowę w formie budynków wolno stojących,

b) zakaz zabudowy w formie budynków bliźniaczych, szeregowych i grupowych,

c) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym 3-cia jako poddasze użytkowe,

d) wysokość zabudowy do 11,0 m,

e) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20º do 45º;

4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków gospodarczych i garażowych:

a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,

b) wysokość zabudowy do 6,0 m,

c) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20º do 45º;

5) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych o długości większej niż 6,5 m i wysokości

większej niż 3 m zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej, na której są zlokalizowane, dopuszczenie ich sytuowania w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy jeżeli stykają się z podobnym budynkiem na działce sąsiedniej,

c) maksymalną intensywność zabudowy na 0,5,

d) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 70%,

f) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksymalnie na 0,25;

6) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 2400 m2.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny rolnicze;

2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy zagrodowej:

a) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym 2-ga jako poddasze użytkowe,

b) wysokość zabudowy do 9,0 m,

c) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20º do 45º;

3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalną intensywność zabudowy na 0,4,

c) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 80%,

e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksymalnie na 0,2;

4) zachowanie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych.

2. Dla terenów R4 i R7 w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 12.

§ 28. Dla terenów oznaczonych symbolem ZL1, ZL2, ZL3, ZL4, ZL5 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny lasów;

2) zakaz budowy budynków.

§ 29. Dla terenów oznaczonych symbolem od WS1 do WS4 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

2) zakaz zmiany linii brzegowej za wyjątkiem zmian wynikających z robót regulacyjnych, modernizacji, rozbudowy i budowy obiektów i sieci infrastruktury technicznej oraz w wyniku realizacji inwestycji, o których mowa w pkt 3;

3) dopuszczenie budowy dojść i dojazdów do działek budowlanych.

§ 30. Dla terenów oznaczonych symbolami KDL1, KDL2 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy L (lokalnej);

2) szerokość w liniach rozgraniczających:

~~[a) dla terenu KDL1, w granicy objętej planem, na 10,5 m (szerokość drogi 12,0 m),]~~[1]

b) dla terenu KDL2 zmienną od 10,5 m do 12,4 m.

1 Nie obowiązuje w związku z rozstrzygnięciem nadzorczym Nr WNP-I.4131.226.2018.AK z 18 stycznia 2019 r.

§ 31. Dla terenów oznaczonych symbolami KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy D (dojazdowej);
2) szerokość w liniach rozgraniczających:
   a) dla terenu KDD1 zmienną od 9,5 do 11,3 m,
   b) dla terenu KDD2 w granicy objętej planem, na 8,0 m (szerokość drogi 10,0 m),
   c) dla terenów KDD3, KDD4, KDD5 na 10,0 m.

§ 32. Dla terenów oznaczonych symbolami KDW1, KDW2, KDW3, KDW4 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny dróg wewnętrznych;
2) szerokość w liniach rozgraniczających:
   a) dla teren~~u~~ KDW1 na 8,0 m,
   b) dla terenów KDW2, KDW3 na 6,0 m,
   c) dla terenu KDW4 zmienną od 0,1 do 4,0 m (szerokość drogi 8,0 m).

§ 33. Dla terenów oznaczonych symbolami KPJ1, KPJ2, KPJ3, KPJ4, KPJ5 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny ciągu pieszo-jezdnego;
2) szerokość w liniach rozgraniczających:
   a) dla terenu KPJ1 w granicy objętej planem od 4,5 do 8,0 m (szerokość drogi 8,0 m);
   b) dla terenów KPJ2, KPJ3, KPJ4, KPJ5 na 8,0 m.

Rozdział 10
Przepisy końcowe

§ 34. Ustala się stawkę procentową, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego:

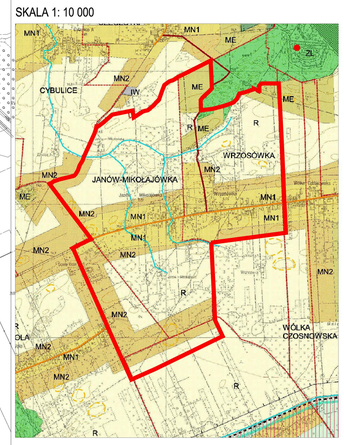
1) dla terenów oznaczonych symbolem MN1, MN2, ME w wysokości 30 %;
2) dla terenów oznaczonych symbolem R, ZL, WS, KDL, KDD, KDW, KPJ w wysokości 0,1%.

§ 35. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czosnów.

§ 36. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZOSNÓW

SKALA 1: 10 000



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

GRANICE WSI

OBSZARY STRUKTURY FUNKCJONALNEJ

- MN1,MN1a-MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE I ZAGRODOWE
- MN2-MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE
- ME,ME1-MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE EKSTENSYWNE
- ZL-TERENY LASÓW
- R-TERENY ROLNE

OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE - ŚRODOWISKO KULTUROWE

STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE

KOMUNIKACJA

DROGI ZBIORCZE (POWIATOWE)
WAŻNIEJSZE DROGI LOKALNE (GMINNE)

OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKU ARCHEOLOGICZNEGO
- 5,0 WYMIAROWANIE
- MN1 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I ZAGRODOWEJ
- MN2 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- ME TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ EKSTENSYWNEJ
- R TERENY ROLNICZE
- ZL TERENY LASÓW
- WS TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- KDL TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY L (LOKALNEJ)
- KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY D (DOJAZDOWEJ)
- KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- KPJ TERENY CIĄGU PIESZO-JEZDNEGO

OZNACZENIA NIEBĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:

- GRANICE ADMINISTRACYJNE
- AZP 53-63/37 NUMER AZP STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO
- 25,75 ha ORIENTACYJNA POWIERZCHNIA TERENU

ZAŁĄCZNIK NR 1
(GMINA CZOSNÓW)
DO UCHWAŁY NR III/8/2018
RADY GMINY CZOSNÓW
Z DNIA 19 GRUDNIA 2018 R.

UCHWALA OGŁOSZONA
W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO
POZ. 1783 Z DNIA 7 LUTEGO 2019 R.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI TERENU GMINY CZOSNÓW OBEJMUJĄCY CZĘŚĆ MIEJSCOWOŚCI WRZOSÓWKA, MIEJSCOWOŚĆ JANÓW MIKOŁAJÓWKA, CZĘŚĆ MIEJSCOWOŚCI SOWIA WOLA I CZĘŚĆ MIEJSCOWOŚCI BRZOZÓWKA

SKALA 1:1 000
(WYDRUK W SKALI 1:2 000)

0 50 m 100 m

N

OPRACOWANIE:

URBS PROJEKT KONRAD JANOWSKI
TEL. 22 839 00 35
BIURO@URBS.PL

Warszawa, 18 stycznia 2019 r.

WOJEWODA MAZOWIECKI

WNP-I.4131.226.2018.AK

Rada Gminy Czosnów
ul. Gminna 6
05 – 152 Czosnów

Rozstrzygnięcie nadzorcze

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349, 1432 i 2500)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr III/8/2018 Rady Gminy Czosnów z 19 grudnia 2018 r. *„w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Wrzosówka, miejscowość Janów Mikołajówka, część miejscowości Sowia Wola i część miejscowości Brzozówka"* w zakresie § 30 pkt 2 lit. a.

Uzasadnienie

Rada Gminy Czosnów, na sesji w dniu 19 grudnia 2018 r., podjęła uchwałę Nr III/8/2018 *„w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Wrzosówka, miejscowość Janów Mikołajówka, część miejscowości Sowia Wola i część miejscowości Brzozówka"*.

Uchwałę tę podjęto na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) zwanej dalej *„ustawą o p.z.p."*.

Stosownie do zapisów art. 14 ust. 8 ustawy o p.z.p., miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, uchwalanym zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p., przez organ stanowiący gminy, tj. radę gminy. Artykuł 94 Konstytucji RP stanowi, że organy samorządu terytorialnego oraz terenowe organy administracji rządowej, na podstawie i w granicach upoważnień ustawowych zawartych w ustawie, ustanawiają akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze działania tych organów, a zasady i tryb wydawania aktów prawa miejscowego określa ustawa. W przypadku aktów prawa miejscowego z zakresu planowania przestrzennego,

tj. w odniesieniu do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, regulację zasad i trybu ich sporządzania, określa ustawa o p.z.p.

W myśl art. 3 ust. 1 ustawy o p.z.p., kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy do zadań własnych gminy. Biorąc pod uwagę powyższe oraz mając na uwadze dyspozycję art. 20 ust. 2 ustawy o p.z.p., kontrola organu nadzoru w tym przedmiocie nie dotyczy celowości czy słuszności dokonywanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rozstrzygnięć, lecz ogranicza się jedynie do badania zgodności z prawem podejmowanych uchwał, a zwłaszcza przestrzegania zasad planowania przestrzennego oraz, określonej ustawą, procedury planistycznej.

Organ nadzoru zobowiązany jest do badania zgodności uchwały ze stanem prawnym obowiązującym w dacie podjęcia przez radę gminy uchwały i w przypadku stwierdzenia naruszenia prawa, do podjęcia interwencji, stosownej do posiadanych kompetencji w tym zakresie.

Zgodnie z § 30 pkt 2 lit. a uchwały, *„Dla terenów oznaczonych symbolami KDL1 i KDL2 ustala się: (...) 2. szerokość w liniach rozgraniczających: a) dla terenu KDL1, w granicy objętej planem, na **10,5 m** (szerokość drogi 12,0 m),".*

Tymczasem, na rysunku planu miejscowego na terenie oznaczonym symbolem KDL1 szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi od **9,00 m** do **18,00 m**.

Tym samym, przy podejmowaniu przedmiotowej uchwały, doszło do powstania ewidentnej sprzeczności pomiędzy zapisami części tekstowej a częścią graficzną, co stanowi o naruszeniu § 8 ust. 2 zd. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587), który stanowi, że *„Na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego".*

Z dyspozycji art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p. wynika, iż plan miejscowy składa się zarówno z części tekstowej, jak i części graficznej. Powyższe wynika również z ustaleń § 2 pkt 4 i § 8 ust. 2 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Z art. 20 ust. 1 zd. 2 ustawy o p.z.p. wynika, że część tekstowa planu stanowi treść uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią jedynie załączniki do uchwały. Treść tych przepisów wyraźnie wskazuje, iż część graficzna planu powinna stanowić odzwierciedlenie zapisów części tekstowej i nie może być z nią sprzeczna. To część tekstowa planu zawiera normy prawne, rysunek planu obowiązuje więc tylko w takim zakresie, w jakim przewiduje to część tekstowa planu.

Powyższa kwestia znalazła swoje odzwierciedlenie w judykaturze w tym m.in. w:

- wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 27 marca 2013 r., sygn. akt IV SA/Wa 2673/12, w którym Sąd stwierdził, iż *„(...) zgodnie z art. 15 ust. 1 i § 2 pkt 4 oraz art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p., projekt planu miejscowego zawiera część tekstową oraz graficzną i tak należy też rozumieć pojęcie "projekt planu miejscowego "; część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna załącznik do uchwały. Nadto na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego (§ 8 ust. 2 rozporządzenia). Z powołanych unormowań wynika, że część tekstowa planu winna znaleźć odzwierciedlenie w części graficznej. Zaś sprzeczność, brak korelacji, spójności rozważane są w kategoriach naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego. (...)"*;
- wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 27 września 2013 r., sygn. akt

II OSK 1377/13, w brzmieniu: *„W niniejszej sprawie zgodzić należy się z sądem I instancyjnym, iż zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r Nr 80, poz. 717 ze zm.)* ***obydwie części planu (graficzna i tekstowa) winny być spójne,*** *co oznacza że pełny obraz rozwiązań planistycznych tj. przeznaczenie poszczególnych obszarów na terenie objętych planem daje dopiero łączne odczytanie obydwu części.";*

- postanowieniu Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 18 marca 2011 r., sygn. akt II OZ 191/11, w brzmieniu: *„Sąd słusznie wskazał, że oczywistym jest, że stwierdzenie nieważności określonych uregulowań w części tekstowej planu oznacza utratę ważności odpowiadających im rozwiązań graficznych przyjętych na rysunku planu. Zgodnie bowiem z art. 20 ust. 1 zdanie drugie ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) część tekstowa planu stanowi treść uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały. Przepis § 8 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) stanowi, iż na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego. Do projektu rysunku planu miejscowego dołącza się objaśnienia wszystkich użytych oznaczeń. Treść tych przepisów wyraźnie wskazuje, iż część graficzna planu powinna stanowić odzwierciedlenie zapisów części tekstowej i nie może być z nią sprzeczna. To część tekstowa planu zawiera normy prawne, rysunek planu obowiązuje więc tylko w takim zakresie, w jakim przewiduje to część tekstowa planu."* (publ. LEX 1080455);
- wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 6 października 2011 r., sygn. akt II OSK 1458/11, w którym *„Sąd zwraca uwagę, że pod pojęciem "ustaleń planu" należy rozumieć jego merytoryczną treść mającą charakter normatywny, co oznacza, że ustalenia normatywne planu należy odkodowywać zarówno z jego części tekstowej, jak i graficznej."* (publ. LEX 1070339);
- wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 13 lutego 2007 r., sygn. akt II OSK 508/06, w którym Sąd stwierdził: *„Błędne jest stanowisko skarżącego, że część graficzna planu zagospodarowania przestrzennego może zawierać oznaczenia niemające odniesienia wprost do części tekstowej planu i że zgodnie z art. 8 ust. 1 pow. ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia części graficznej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią treść uchwały rady gminy składającą się na przepis gminny w postaci norm tekstowych. Część graficzna (rysunek planu) stanowi wprawdzie integralną część planu, pełni jednak rolę służebną i wyjaśniającą tekst i jest wiążąca pod warunkiem, że tekst planu odsyła do rysunku lub do niego nawiązuje. Sam rysunek (część graficzna) nie jest ani przepisem, ani normą prawną i obowiązuje tylko w łączności z częścią tekstową planu. Nie może więc zawierać oznaczeń, które nie znajdują oparcia w części tekstowej planu.";*
- wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z 20 grudnia 2007 r. sygn. akt II OSK 1732/06, teza 2 *„Skoro, moc wiążąca rysunku planu wynika z zapisów części tekstowej, to tekst planu winien wskazywać na przeznaczenie określonego terenu pod ulice, a część graficzna odzwierciedlać konkretny zapis."* (publ. LEX nr 418919);
- wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie z 13 października 2009 r. sygn. akt II SA/Lu 393/09, w którym stwierdzono: *„W tym zakresie należy pamiętać, iż plan miejscowy składa się z części tekstowej, zawierającej ustalenia planowe oraz graficznej (rysunku planu). Rysunek planu jest zatem integralną częścią planu i ma tym samym moc wiążącą. Część graficzna planu jest "uszczegółowieniem" części tekstowej i ustalenia planu*

muszą być odczytywane łącznie - z uwzględnieniem zarówno części graficznej jak i tekstowej. Z tych względów nie może być rozbieżności pomiędzy częścią tekstową planu a rysunkiem planu. Cześć tekstowa planu nie może zatem zawierać ustaleń, które nie znajdują oparcia w części graficznej planu.";

- wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z 16 maja 2015 r. sygn. akt IV SA/Po 256/13, w którym stwierdzono, że: *„W tym zakresie należy pamiętać, że plan miejscowy składa się z części tekstowej, zawierającej ustalenia planowe oraz graficznej (rysunku planu). Rysunek planu jest zatem integralną częścią planu i ma tym samym moc wiążącą. Część graficzna planu jest "uszczegółowieniem" części tekstowej i ustalenia planu muszą być odczytywane łącznie - z uwzględnieniem zarówno części graficznej jak i tekstowej. Z tych względów nie może być rozbieżności pomiędzy częścią tekstową planu a rysunkiem planu.";*
- wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z 17 czerwca 2015 r. sygn. akt II SA/Gd 318/14, w którym Sąd stwierdził, iż: *„Art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Następnie art. 20 ust. 1 tej ustawy wyjaśnia, że część tekstowa planu stanowi treść uchwały, a część graficzna stanowi załącznik do uchwały. Ponadto zgodnie z § 8 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r., nr 164, poz. 1587) na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego. Do projektu rysunku planu miejscowego dołącza się objaśnienia wszystkich użytych oznaczeń. Z powołanych przepisów wynika, że plan miejscowy składa się z części tekstowej, zawierającej ustalenia planowe oraz z części graficznej (rysunku planu). Rysunek planu jest zaś integralną częścią planu i ma tym samym moc wiążącą. Część graficzna planu jest "uszczegółowieniem" części tekstowej i ustalenia planu muszą być odczytywane łącznie - z uwzględnieniem zarówno części graficznej jak i tekstowej. Z tych też względów nie może być rozbieżności pomiędzy częścią tekstową planu a rysunkiem planu (zob. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 16 maja 2013 r., sygn. akt IV SA/Po 256/13). Skoro inaczej kształtuje się normatywność części tekstowej, a nieco inaczej - części graficznej rzeczonego planu, będącej jego integralnym elementem a także z uwagi na fakt, że część graficzna stanowi wyjaśnienie (uzupełnienie) części tekstowej, to powstałe w ten sposób nieścisłości mogą uniemożliwić zastosowanie planu w praktyce. Pamiętać bowiem trzeba, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest podstawowym narzędziem planistycznym, za pomocą którego w sposób wiążący ustala się przeznaczenie terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określa sposoby ich zagospodarowania i zabudowy (art. 14 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego (art. 14 ust. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), a jego ustalenia kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości (art. 6 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Wiążą one zatem zarówno podmioty władzy, w tym organy administracji publicznej, jak i podmioty pozostające poza strukturą tej władzy, tj. jednostki i ich organizacje (zob. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 22 lutego 2001 r., sygn. akt III RN 203/00, OSNP 2001, nr 20, poz. 606). Dlatego też ewidentna sprzeczność pomiędzy treścią uchwały a jej częścią graficzną narusza zasady sporządzenia planu miejscowego i w konsekwencji powoduje nieważność uchwały rady gminy w całości lub w części (zob. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 5 listopada 2010 r., sygn. akt II SA/Po 486/10, https://orzecznia.nsa.gov.pl).".*

Ze stanowiska judykatury, w tym m.in. z przytoczonych orzeczeń wynika, że zarówno z przepisów

ustawy o p.z.p., jak i poprzednio obowiązującej ustawy z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.), rysunek planu miejscowego obowiązywał tylko w takim zakresie, w jakim został on opisany w części tekstowej.

Stanowisko judykatury potwierdza również doktryna:

- Igor Zachariasz *Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Komentarz LEX,* Warszawa 2013 LEX a Wolters Kluwer business, str. 153 teza 2. do art. 15: *„Projekt planu miejscowego zawiera część tekstową i graficzną. Zgodnie z poglądem reprezentowanym w orzecznictwie sądów administracyjnych, rysunek planu jako znak graficzny nie może wiązać bezpośrednio, nie spełnia bowiem wymogów normy prawnej związanych z jej klasyczną budową: hipoteza, dyspozycja, sankcja. Rysunek planu w procesie stosowania prawa może być uwzględniony tylko w takim zakresie, w jakim jest "opisany" w tekście planu, ściślej - w jakim tekst planu odsyła do ustaleń planu wyrażonych graficznie na rysunku.";*
- Zygmunt Niewiadomski *Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne Komentarz,* Warszawa 2013, Wydawnictwo C.H. Beck, str. 157 teza 2. do art. 15 *„Projekt planu miejscowego a zatem przyszły plan miejscowy, musi zawierać część tekstową i graficzną. (...) Zgodnie z przepisami Proj.PlanZagR projektem planu miejscowego jest projekt tekstu planu miejscowego i projekt rysunku planu miejscowego. Tekst planu miejscowego stanowi treść uchwały rady gminy i jego redakcja przybiera postać przepisów prawnych. Rysunek planu jest załącznikiem graficznym do uchwały w sprawie planu miejscowego. Rysunek planu obowiązuje w takim zakresie, w jakim tekstu planu odsyła do ustaleń planu wyrażonych graficznie na rysunku.".*

Stanowisko doktryny i judykatury, jak również sam przepis art. 15 ust. 1, art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p., a także § 2 pkt 4 i § 8 ust. 2 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie pozostawia wątpliwości, iż ustalenia części graficznej wiążą w takim zakresie, w jakim są one opisane w części tekstowej.

Podsumowując, należy wyraźnie podkreślić, że ewidentna sprzeczność pomiędzy treścią uchwały, a jej częścią graficzną narusza w sposób istotny zasady sporządzenia planu miejscowego i w konsekwencji powoduje nieważność uchwały rady gminy w całości lub w części. W tym przypadku brak powiązania tekstu planu z rysunkiem skutkuje koniecznością stwierdzenia nieważności w zakresie ustalenia części tekstowej uchwały w odniesieniu do wadliwego ustalenia zawartego w § 30 pkt. 2 lit. a uchwały.

Organ nadzoru wskazuje, że jednoznaczne ustalenie parametrów dróg stanowi obligatoryjne ustalenie planu miejscowego, w związku z dyspozycją art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o p.z.p. oraz § 4 pkt 9 lit. a rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W kontekście powyższych naruszeń organ nadzoru wskazuje, że zgodnie z wymogiem art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p., istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego oraz istotne naruszenie trybu jego sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części. W ocenie organu nadzoru, w przedmiotowej sprawie doszło do naruszenia, w sposób istotny zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co oznacza konieczność wyeliminowania, części ustaleń uchwały z obrotu prawnego.

Istotność naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego należy przy tym kwalifikować, jako bezwzględny wymóg spełnienia dyspozycji wszystkich przytocznych w niniejszym rozstrzygnięciu nadzorczym przepisów. Organ nadzoru wskazuje przy tym, że naruszenia nieistotne to naruszenia drobne, mało znaczące, niedotyczące istoty zagadnienia. Za nieistotne naruszenie należy uznać takie, które jest mniej doniosłe w porównaniu z innymi przypadkami wadliwości, jak nieścisłość prawna czy też błąd, który nie ma wpływu na istotną treść aktu (wyrok WSA w Szczecinie z dnia 13 kwietnia 2006 r., II SA/Sz 1174/05, LEX nr 296073). Ustalenia, o których mowa w niniejszym

rozstrzygnięciu, nadzorczym mają istotny wpływ na przyjęte rozwiązania przestrzenne, które byłyby inne gdyby zastosowano obowiązujące przepisy; wskazane w niniejszym rozstrzygnięciu nadzorczym.

Wziąwszy wszystkie okoliczności pod uwagę, organ nadzoru stwierdza nieważność uchwały uchwały Nr III/8/2018 Rady Gminy Czosnów z 19 grudnia 2018 r. *„w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Wrzosówka, miejscowość Janów Mikołajówka, część miejscowości Sowia Wola i część miejscowości Brzozówka"*, w zakresie ustalenia, o którym mowa w *petitum* niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego, co na mocy art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym skutkuje wstrzymaniem jej wykonania w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia.

Gminie, w świetle art. 98 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie w terminie 30 dni od dnia doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego wnoszona za pośrednictwem organu, który skarżone orzeczenie wydał.

WOJEWODA MAZOWIECKI

Zdzisław Sipiera